

Корпорация инвестиционного развития Смоленской области



Общество с ограниченной ответственностью
«Корпорация инвестиционного развития Смоленской области»
214014, г. Смоленск, ул. Энгельса, 23, т./ф.: (4812) 77-00-22
e-mail: smolregion67@yandex.ru, www.corp.smolinvest.com
ОГРН 1126732010910 ИНН 6732042360

Технико-экономическое обоснование

возможности предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в связи с возведением нового объекта капитального строительства, расположенного в границах земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020862:1985, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, город Смоленск, проспект Гагарина, дом 28

130-02/2025-ТЭО

Смоленск, 2026

Корпорация инвестиционного развития Смоленской области



Общество с ограниченной ответственностью
«Корпорация инвестиционного развития Смоленской области»
214014, г. Смоленск, ул. Энгельса, 23, т./ф.: (4812) 77-00-22
e-mail: smolregion67@yandex.ru, www.corp.smolinvest.com
ОГРН 1126732010910 ИНН 6732042360

Технико-экономическое обоснование

возможности предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в связи с возведением нового объекта капитального строительства, расположенного в границах земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020862:1985, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, город Смоленск, проспект Гагарина, дом 28

130-02/2025-ТЭО

Генеральный директор

Казаков А.А.

Главный инженер проекта

Галай С. В.

Смоленск, 2026

СОДЕРЖАНИЕ

Наименование		Стр.
Содержание		3
Пояснительная записка		4-16
Введение		4
1. Существующее положение		4-8
2. Сведения о планируемом использовании рассматриваемой территории		8-11
3. Соответствие реконструируемого объекта капстроительства градостроительным регламентам территориальной зоны, в которой расположен земельный участок		11-15
4. Заключение		15-16
Графические материалы:		
Схема планировочной организации земельного участка М 1:500	ЛИСТ 1	17
Прилагаемые материалы		
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (земельный участок)		18-30
Градостроительный план на земельный участок		34-37

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Введение

Технико-экономическое обоснование рассматривает возможность отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта «Многофункциональный комплекс: многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения, подземной автостоянкой, гостиницей по проспекту Гагарина, дом 28 в городе Смоленске» в части уменьшения минимальных отступов от границ земельного участка для размещения подземной парковки, в части уменьшения минимального количества машино-мест для размещения индивидуального автотранспорта, в части уменьшения минимальной доли озеленения территории.

Целью обоснования является получение государственной услуги «Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства».

Проектное обоснование содержит сведения, подтверждающие возможность предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, в связи со строительством нового объекта капитального строительства – «Многофункциональный комплекс: многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения, подземной автостоянкой, гостиницей по проспекту Гагарина, дом 28 в городе Смоленске», расположенного в границах земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020862:1985, по адресу: Смоленская область, город Смоленск, проспект Гагарина, дом 28.

1. СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ

1.1 Характеристика земельного участка

Кадастровый номер земельного участка: 67:27:0020862:1985

Адрес: Российская Федерация, Смоленская область, городской округ город Смоленск, город Смоленск, проспект Гагарина, дом 28.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Площадь земельного участка: 10 452 м².

Вид разрешенного использования земельного участка: Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка).

Правообладатель: ООО «Строймонтаж».

Форма собственности: частная.

					130-02/2025-ТЭО-ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		4

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано.

Участок 67:27:0020862:1985, отведенный под строительство объекта «Многофункциональный комплекс: многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения, подземной автостоянкой, гостиницей по проспекту Гагарина, дом 28 в городе Смоленске», расположен в Ленинском районе города Смоленска. Участок свободен от объектов капитального строительства по сведениям из Единого государственного реестра недвижимости. В 2-х метрах от юго-западной границы участка расположено сооружение дорожного транспорта с кадастровым номером 67:27:0000000:3291, протяженность сооружения в границах рассматриваемого участка – 13,0 м.

Участок граничит:

- с севера – земли общего пользования, обеспечивающие подъезд к жилым домам;
- с востока – улично-дорожная сеть (проспект Гагарина);
- с юга – улично-дорожная сеть (улица 9 Мая), кадастровый номер земельного участка 67:27:0000000:8351;
- с запада – территория многоквартирного жилого дома, земельный участок с кадастровым номером 67:27:0020862:30.

Проезд к земельному участку осуществляется с проспекта Гагарина и улицы 9 Мая.

По территории проходят действующие инженерные сети: электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, сети газопровода, необходимые для обслуживания здания.

В настоящее время на проектируемом земельном участке находятся зоны с особыми условиями использования территории:

- 67:27-6.2555 «Зона с особыми условиями использования территории ВЛ УО ТП-142 Ф1».

1.2 Сведения об утвержденной градостроительной документации на рассматриваемую территорию

Согласно карте функциональных зон Генерального плана города Смоленска, участок расположен в жилой зоне.

Согласно карте границ территориальных зон Правил землепользования и застройки города Смоленска, участок расположен в зоне ОЖ – зоне размещения объектов общественно-делового назначения и жилых домов.

В соответствии с проектом межевания территорий (далее ППТ и ПМТ) застроенных территорий в городе Смоленске в границах улицы Кирова – проспекта Гагарина – улицы – 9 Мая – улицы Пригородной – улицы Ново-

					130-02/2025-ТЭО-ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		5

Киевской – улицы Колхозной, проектируемый земельный участок предназначен для жилых зданий.

Иллюстрированный фрагмент ПМТ приведен в графической части обоснования, Лист 1.

Согласно сведениям из Единого государственного реестра недвижимости, рассматриваемый земельный участок имеет вид разрешенного использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)», что является основным видом разрешенного использования Правил землепользования и застройки города Смоленска.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства для земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020862:1985, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны ОЖ:

Наименование градостроительного регламента	Нормативные показатели	Примечание
Предельные (минимальные и(или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	10 452 кв.м. (не подлежит установлению)	статья 17 части II ПЗЗ
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	от границ земельных участков до границ смежных земельных участков на расстоянии – 3 м	пункт 2, статья 19 части II ПЗЗ
	от границ земельных участков, совпадающих с красными линиями улиц и дорог местного значения – 0 м	пункт 4, статья 19 части II ПЗЗ
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений: максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не подлежит установлению; максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков	определить при проектировании	статья 21 части II ПЗЗ
Коэффициент использования территории в границах земельных участков с видом разрешенного использования «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код 2.6) для многоквартирных домов от 9 этажей и выше	2.0	пункт 3 (4), статья 18 глава 2 ПЗЗ
Минимальная доля озеленения территории земельных участков	20 кв. м на 100 кв. м общей площади квартир в объекте капитального строительства на участке; 15% территории земельного участка	статья 22 части II ПЗЗ

					130-02/2025-ТЭО-ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		6

Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков	1 место на 120 кв. м общей площади квартир; 30 мест на 100 гостиничных мест для гостиниц категорий от «четыре звезды»; для объектов общей площадью от 100 до 500 кв. м – 1 место на 70 кв. м общей площади; 1 место на 5 работников в максимальную смену, а также 1 место на 10 единовременных посетителей при их максимальном количестве	статья 23 части II ПЗЗ
Площадь нормируемых элементов дворовой территории многоквартирных домов (площадок): - площадки для занятия физкультурой	0,7 кв. м на человека	статья 17 части II ПЗЗ

В целях обеспечения субъектов градостроительной деятельности информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка, на земельный участок с кадастровым номером 67:27:0020862:1985 был выдан градостроительный план № РФ-67-2-02-0-00-2025-9016-0, по заявлению собственника земельного участка.

2. СВЕДЕНИЯ О ПЛАНИРУЕМОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ РАССМАТРИВАЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ

Предусматривается строительство нового объекта капитального строительства: «Многофункциональный комплекс: многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения, подземной автостоянкой, гостиницей по проспекту Гагарина, дом 28 в городе Смоленске», расположенного в границах земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020862:1985.

Технико – экономические показатели

№ п/п	Показатель	Единица измерения	КОЛИЧЕСТВО	
			Земельный участок 67:27:0020862:1985	
1	Площадь земельного участка	м2	10452	100 %
2	Площадь застройки	м2	3477	33 %
3	Максимальная высота здания	эт.	19	-
4	Площадь покрытий	м2	3534	34 %
5	Площадь озеленения	м2	3441	33 %

					130-02/2025-ТЭО-ПЗ	Лист
						7
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		

Схема планировочной организации земельного участка с элементами обслуживающей структуры представлена на листе 1 в графической части.

Проезды и парковки

Въезд-выезд автотранспорта к зданию, в том числе и подъезд к планируемым парковочным местам осуществляется с проспекта Гагарина и улицы 9 Мая. Также вышеуказанный проезд является и подъездом пожарных автомобилей к планируемому объекту «Многофункциональный комплекс: многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения, подземной автостоянкой, гостиницей по проспекту Гагарина, дом 28 в городе Смоленске» в соответствии с требованиями СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».

Расчет машино-мест: Расчет произведен в соответствии статьей 24 ПЗЗ города Смоленска (норматив указан в п. 1.3 данного обоснования) Расчетное количество машино-мест для планируемого объекта капитального строительства составляет 261 машино-места.

Расчет машино-мест для МГН:

В соответствии с п. 5.2.1 СП 59.13330.2020 следует выделять не менее 10% машино-мест для людей с инвалидностью, включая число специализированных мест для транспортных средств инвалидов на креслах-колясках. Для автостоянок от 201 до 500 включительно требуется 8 мест для инвалидов, в том числе передвигающихся на креслах-колясках.

Благоустройство и озеленение

К озелененной территории земельного участка относятся части участков, которые не застроены объектами капитального строительства, не заняты временными сооружениями, тротуарами или проездами с твердым покрытием, и не оборудованы георешетками и иными видами укрепления газонов, при этом покрыты зелеными насаждениями (древесной, кустарниковой и травянистой растительностью), доступными для всех пользователей объектов, расположенных на земельном участке. Озелененная территория планируемого объекта «Многофункциональный комплекс: многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения, подземной автостоянкой, гостиницей по проспекту Гагарина, дом 28 в городе Смоленске» оборудована:

- площадками для отдыха взрослых, детскими (игровыми) площадками;
- открытыми спортивными площадками;
- площадками для выгула собак;
- грунтовыми пешеходными дорожками.

					130-02/2025-ТЭО-ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		8

Инженерное обеспечение

Проектируемый объект обеспечен необходимыми сетями инженерно-технического обеспечения.

Отвод поверхностных вод осуществляется в ливневую канализацию.

Санитарная очистка территории

Мусороудаление производится в мусороконтейнеры закрытого типа, устанавливаемые со стороны дворовой территории. Расстояние до контейнеров по сбору мусора составляет 20 м.

Обеспечение противопожарных требований

Обеспечена возможность беспрепятственного движения пожарных машин к проектируемому зданию и доступу пожарных с автолестниц или подъемников.

Пожарный проезд осуществляется с проспекта Гагарина и улицы 9 Мая, и обеспечивает тушение пожара со всех сторон проектируемого здания, соответствует требованиям СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям». Ширина проезда составляет 6 м.

3. СООТВЕТСТВИЕ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТАМ ЗОНЫ, В КОТОРОЙ РАСПОЛОЖЕН ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

3.1 Соответствие градостроительным регламентам

№ п/п	Градостроительный регламент	Ед. изм.	Норматив		Проектное решение	Вывод
1	Вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства		Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)		Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Соответствует нормативу
2	Предельный размер земельного участка	кв. м	Не подлежит установлению		10 452 (по сведениям из ЕГРН)	Соответствует нормативу
3	Минимальные отступы от границ	м	По ПЗЗ	По градплану	от северной границы – 3,0	Не соответствует

					130-02/2025-ТЭО-ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		9

	земельного участка в целях определения допустимого размещения зданий, сооружений, строений		Минимальные отступы от границ земельных участков, совпадающих с красными линиями улиц и дорожного местного значения, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства, на расстоянии: для прочих зданий – 0 от границ земельных участков до границ смежных земельных участков на расстоянии – 3 м	от северной границы – 3,0 от восточной границы – 3,0 от южной границы – 3,0 от западной границы – 3,0	от восточной границы – 0 от южной границы – 0 от западной границы – 3,0	нормативу, необходимо получение разрешения на отклонение от предельных параметров
4	Максимальная высота зданий, строений, сооружений	Этажность	Не подлежит установлению	19 этажей	Соответствует нормативу	
5	Минимально допустимая площадь озеленения	кв.м	20 кв. м на 100 кв. м общей площади квартир в объекте капитального строительства на участке – 4180 кв.м; 15% территории земельного участка – 313,6 кв.м. Всего: 4493,6 кв. м.	Планируемая площадь озеленения земельного участка: 3441 кв. м.	Не соответствует нормативу, необходимо получение разрешения на отклонение от предельных параметров	
6	Минимальное количество мест для размещения индивидуального транспорта на территории земельных участков всех территориальных зон	Машино место	1 место на 120 кв. м общей площади квартир – 174м/мест; 30 мест на 100 гостиничных мест для гостиниц категорий от «четыре звезды» - 36 м/мест; для объектов общей площадью от 100 до 500 кв. м – 1 место на 70 кв. м общей площади – 17 м/мест; 1 место на 5 работников в максимальную смену, а также 1 место на 10 единовременных посетителей при их максимальном количестве – 34 м/мест. Всего: 261 м/мест	Планируемое количество машино-мест – 214 м/места	Не соответствует нормативу, необходимо получение разрешения на отклонение от предельных параметров	
7	Коэффициент использования территории в границах земельных участков с видом	-	2.0	1,99	Соответствует нормативам	

					130-02/2025-ТЭО-ПЗ	Лист
						10
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		

	разрешенного использования «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код 2.6) для многоквартирных домов от 9 этажей и выше				
8	Площадь нормируемых элементов дворовой территории многоквартирных домов (площадок): - площадки для занятия физкультурой	кв.м	0,7 кв. м на человека	площадь площадок для занятия физкультурой: 488 кв. м.	Соответствует нормативу

В соответствии со статьёй 40 Градостроительного кодекса РФ правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики, которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

3.2 Соответствие требованиям технического регламента обеспечения пожарной безопасности объекта капитального строительства

Основание: СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», статья 8. «Проходы, проезды и подъезды к зданиям и сооружениям». По классу функциональной опасности реконструируемое здание относится к классу Ф 1.3 (многоквартирные жилые дома, в том числе общежития квартирного типа), согласно Федеральному закону от 22.07.2008 №123-ФЗ. По степени огнестойкости – первая степень (I), по классу конструктивной пожарной опасности – С0.

№ п/п	Требование	Ед. изм.	Норматив	Проектное решение	Вывод
1	Минимальные расстояния при степени огнестойкости и классе конструктивной	м	6	20,0 до здания по адресу: пр-т Гагарина, 26; 14,0 до сооружения по	Соответствует противопожарным требованиям

					130-02/2025-ТЭО-ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		11

	пожарной опасности жилых зданий			адресу: пр-т Гагарина, 30	
2	Подъезд пожарных автомобилей	-	с двух продольных сторон - к зданиям и сооружениям класса функциональной пожарной опасности Ф1.3 высотой 28 и более метров, классов функциональной пожарной опасности Ф1.2, Ф2.1, Ф2.2, Ф3, Ф4.2, Ф4.3, Ф4.4 высотой 18 и более метров	Пожарный проезд осуществляется со всех сторон	Соответствует противопожарным требованиям
3	Ширина противопожарного проезда	м	6,0 метров - при высоте здания более 46 метров	Ширина пожарного проезда составляет от 6,0	Соответствует противопожарным требованиям

Противопожарные расстояния до существующих объектов капитального строительства соответствуют противопожарным требованиям.

3.3 Соответствие требованиям обеспечения доступности зданий и сооружений для маломобильных групп населения

Основание: СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001»

№ п/п	Требование	Ед. изм.	Норматив	Проектное решение	Вывод
1	Выделение машино-мест на парковках индивидуального Транспорта для МГН	%	Для автостоянок от 201 до 500 включительно требуется 8 мест для инвалидов, в том числе передвигающихся на креслах-колясках	8 машино-место в границах земельного участка 67:27:0020862:198 5	Соответствует нормативным требованиям
2	Расположение парковок для МГН	-	Вблизи входа в здание	Парковка размещена в границах земельного участка 67:27:0020862:198 5	Соответствует нормативным требованиям
3	Габариты специализированного места для парковки МГН	м	6,0 х3,6 м	6,0 х3,6 м	Соответствует нормативным требованиям

					130-02/2025-ТЭО-ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		12

3.4 Соответствие санитарно-гигиеническим нормативам

Основание: СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»

В соответствии с санитарной классификацией СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (Новая редакция), разработка и установление санитарно-защитной зоны не требуется.

4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

На основании анализа данных, приведенных в технико-экономическом обосновании, при осуществлении нового строительства объекта «Многофункциональный комплекс: многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения, подземной автостоянкой, гостиницей по проспекту Гагарина, дом 28 в городе Смоленске», расположенного по адресу город Смоленск, проспект Гагарина, дом 28 в границах земельного участка 67:27:0020862:1985, возможно уменьшение минимального отступа до 0 м от границ земельного участка с восточной и южной стороны для размещения подземной парковки. В соответствии с пунктом 4 статьи 19 Правил землепользования и застройки города Смоленска, минимальные отступы от границ земельных участков, совпадающих с красными линиями улиц и дорог местного значения, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства, на расстоянии: для прочих зданий – 0 м, от границ земельных участков до границ смежных земельных участков на расстоянии – 3 м. Граница земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020862:1985, совпадает с красной линией улицы местного значения – проспект Гагарина. Расположение проектируемой подземной парковки не нарушает норм градостроительных регламентов. Сокращение минимального отступа от границ земельного участка с восточной и южной стороны до расстояния 0 м не противоречит градостроительным и техническим регламентам, соблюдаются противопожарные нормы, права третьих лиц не нарушаются.

Уменьшение минимального количества мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта на проектируемом земельном участке с 261 машино-мест до 214 машино-мест не противоречит техническим регламентам, соблюдаются противопожарные нормы, права третьих лиц не нарушаются. Распределение парковочных мест осуществляется на проектируемой подземной парковке, а также на дворовой территории земельного участка. Дополнительные машино-места возможно распределить на прилегающей территории, на которой

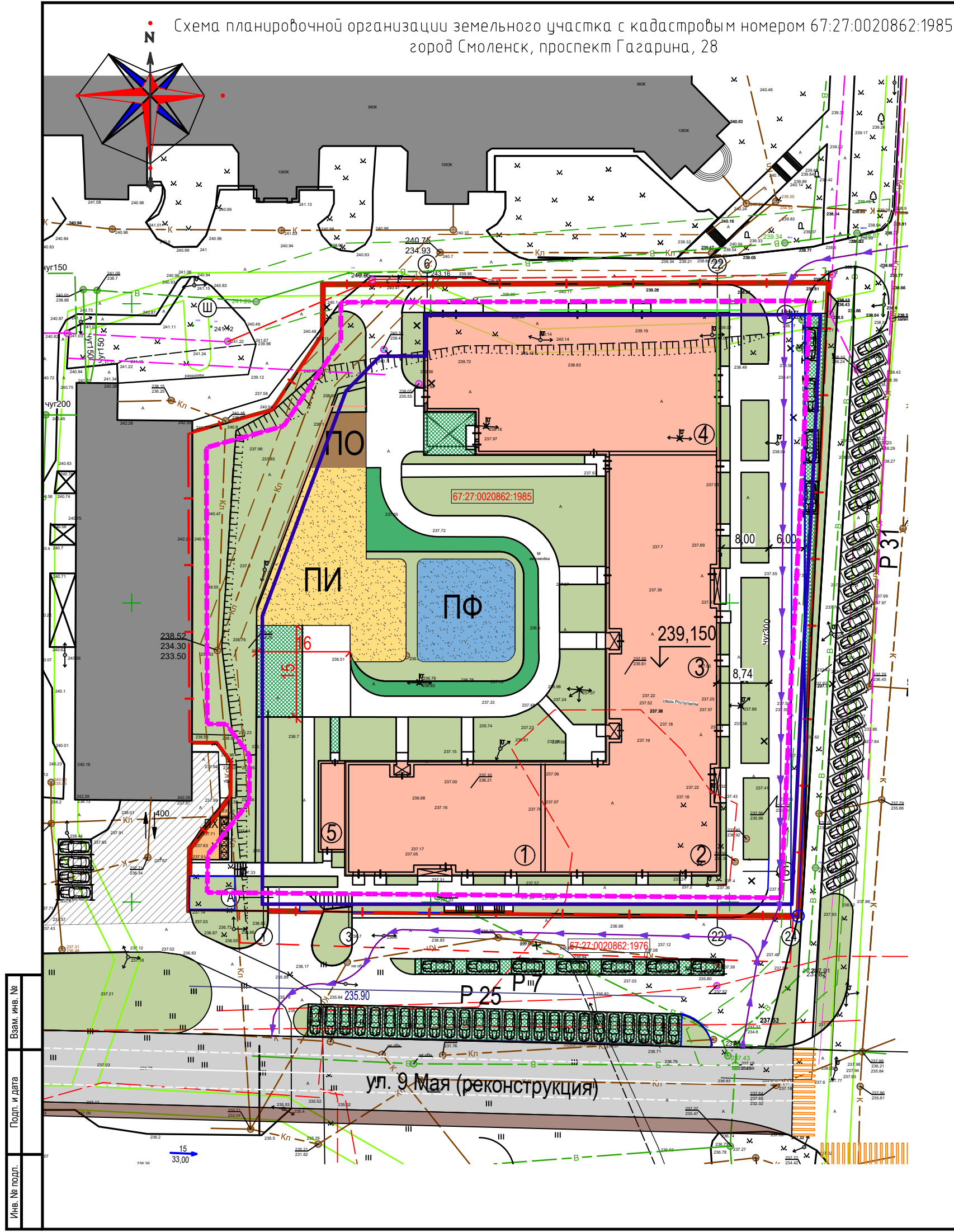
					130-02/2025-ТЭО-ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		13

предусматривается устройство дополнительных машино-мест в виде экопарковок с газонной решеткой, благоустройство и озеленение.

Минимальную долю озелененной территории земельного участка возможно отклонить с 4493,6 кв.м до 3441 кв.м (на 23 %). Озеленение в виде деревьев и зеленых насаждений достаточно на прилегающих соседних территориях. Уменьшение минимальной доли озеленения не ухудшает качество жизнедеятельности населения. На проектируемой территории предусматривается контейнерное озеленение, а также прилегающий земельный участок с кадастровым номером 67:27:0020862:1976 предусмотрен для благоустройства и озеленения в том числе.

На основании изложенного имеется возможность предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства – «Многофункциональный комплекс: многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения, подземной автостоянкой, гостиницей по проспекту Гагарина, дом 28 в городе Смоленске», расположенного по адресу город Смоленск, проспект Гагарина, дом 28 в границах земельного участка 67:27:0020862:1985, в части сокращения минимального отступа от границ земельного участка с восточной и южной до 0 м; в части сокращения минимального количества мест с 261 машино-мест до 214 машино-места (на 47 машино-мест); в части уменьшения площади озеленения с 4493,6 кв. м. до 3441 кв. м (на 23 %), в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, при условии соблюдения технических регламентов, градостроительных регламентов, требований пожарной безопасности, а также соблюдении прав третьих лиц, использование земельного участка и объекта на нём не создаст опасности для жизни и здоровья людей и окружающей среды.

					130-02/2025-ТЭО-ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		14



Ситуационный план

Фрагмент чертежа проекта межевания застроенных территорий в городе Смоленске в границах улицы Кирова – проспекта Гагарина – улицы 9 Мая – улицы Пригородной – улицы Ново-Киевской – улицы Колхозной

Земельный участок 67:27:0020862:1985

Условные обозначения

- Граница проектируемого земельного участка по сведениям из ЕГРН
- Красные линии
- Границы, в пределах которых разрешается строительство ОКС
- Границы зон с особыми условиями использования по сведениям из ЕГРН
- Подземный паркинг
- Объект проектирования
- Существующая застройка
- Площадки для занятия физкультурой
- Площадки для игр детей
- Площадки для отдыха взрослых
- Площадки хозяйственные
- Проектируемое озеленение, в т.ч. газонная решетка (закорешетка)
- Озелененная часть пожарного проезда
- Пожарный проезд
- Проектируемые наземные парковки и кол-во машиномест

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м²						
			зданий	квартир	застройки		общая		квартир		
					здания	всего	здания (выше отм. 0,000)	здания (ниже отм. 0,000)	всего	здания	всего
1	Корпус № 1	16	1				8770			5635	
2	Корпус № 2	19	1				12710			8175	20900
3	Корпус № 3	16	1				10695			7090	
4	Корпус № 4	9	1				7930				
5	Пристроенная котельная	1	1			77	77	58			

Экспликация площадок

Условные обознач.	Наименование	Ед. изм.	Количество	
			по проекту	по нормам
ПИ	Площадка для игр детей	м²	489	697X0.7=487.9
ПО	Площадка для отдыха взрослых	м²	70	697X0.1=69.7
ПФ	Площадка для занятий физкультурой	м²	488	697X0.7X=487.9
ПХ	Площадка для хозяйственных целей	м²	21	697X0.03=20.9

130-02/2025

Технико-экономическое обоснование возможности предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в связи с возведением нового объекта капитального строительства, расположенного в границах земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020862:1985, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, город Смоленск, проспект Гагарина, дом 28

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Технико-экономическое обоснование	Стадия	Лист	Листов
Гип	Разраб.	Галай	Галай	2026	2026		П	1	1

Схема планировочной организации земельного участка М 1:500

ООО "Корпорация инвестиционного развития Смоленской области"

Взаим. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Формат А3